© Immobilienmanager Verlag IMV GmbH & Co. KG, Köln 2019. Jede Vervielfältigung und Verbreitung ohne Zustimmung des Verlags ist unzulässig.

„Go-live" für das digitale Immobilienmanagement

Auf der Expo Real 2018 haben wir gemeinsam mit Experten über die Digitalisierung des Büroalltags und der dahinter liegenden Prozesse diskutiert. In diesem Jahr wird unser Experten-Round-Table über den nächsten Level sprechen können – die Inbetriebnahme, erste Erkenntnisse und die weitere Entwicklung.

Von Christof Hardebusch

Ein Jahr mag Immobilienleuten als eher kurze Zeitspanne erscheinen, für Digitalisierungsexperten hingegen sind zwölf Monate sehr lang. Zur letztjährigen Expo Real diskutierte immobilienmanager mit ausgewählten Experten am Stand von Apleona über die technische Revolution, die dem Management von Liegenschaften bevorstand. „Der Nutzer im Fokus", so lautete das Oberthema des intensiven Gesprächs.

Im Fokus bleibt der Nutzer auch dieses Mal. Aber statt über zarte Anfänge und Erwartungen kann der Experten-Round-Table jetzt bereits über gelebte Praxis reden. „Produktivsetzung" nennt Dr. Jochen Keysberg die erfolgte Implementierung und Nutzung digitaler Werkzeuge. Er ist CEO von Apleona und erneut Gastgeber des von uns einberufenen Experten-Round-Table. Das „Ecosystem" seines Unternehmens und die von Apleona entwickelten digitalen Lösungen sind bereits mehrfach im Einsatz, unter anderem bei IBM, einem großen deutschen Finanzdienstleistungsunternehmen und zukünftig bei Siemens auf dessen Campus in Erlangen. Sensoren messen, Daten laufen ein und werden ausgewertet – die aus anderen Wirtschaftszweigen längst bekannte Aufwärtsspirale ist in Gang gesetzt.

Die Anwendungen sind vielfältig: datenbasiertes Energie- und Abfallmanagement, Predictive Cleaning und Maintainance, Occupancy Detection und natürlich für Büronutzer am stärksten wahrnehmbar die User-Apps. Dass ein Dienstleister technische und prozessuale Innovationen auf den Weg bringt, würde allein allerdings wenig bewirken – selbst wenn er wie im Fall Apleona mit dem IT-Schwergewicht IBM kooperiert. Der Kunde muss diese Leistungen einfordern. „Treiber sind hier vor allem die großen Corporates", berichtet Keysberg. „Sie haben ihre Mitarbeiter im Fokus. Der ‚War for talents' spielt dabei eine wesentliche Rolle."

Die produzierende Industrie erlebt derzeit einen der größten Umbrüche ihrer Geschichte – Stichwort „Industrie 4.0". Sie muss immer schneller auf veränderte Kundenwünsche und Wettbewerbssituationen reagieren können. Große, unbewegliche Organisationsformen weichen kleineren Einheiten, die eigenständig entscheiden und handeln können. Konzerne wandeln sich zu Dachorganisationen und Unternehmensfamilien.

Genau diese Entwicklung bildet sich auch im Corporate Real Estate Management ab. Abgesehen von der genannten Mitarbeitergewinnung und -bindung durch attraktive Arbeitsbedingungen stehen auch die Kosten im Fokus. „Weitere Effizienzsteigerungen durch Skaleneffekte sind für große, länderübergreifende Liegenschaftsportfolios nur noch über die Digitalisierung der Prozesse und später des Geschäftsmodells möglich", berichtet Keysberg.

Mit Zsolt Sluitner, dem CEO von Siemens Real Estate, sitzt übrigens ein Vordenker der industriellen Immobilienwelt mit an unserem Experten-Round-Table. Er setzt in seinem Unternehmen den durch Industrie 4.0 bedingten Strategiewechsel konsequenter um als jede andere deutsche CREM-Abteilung (lesen Sie dazu auch das Interview mit Zsolt Sluitner ab Seite 68).

Umfrage „Go-live"

Ob man es nun Schwarmintelligenz nennen mag oder nicht – wer viele Experten befragt, erhält validere Ergebnisse.
Wie im Vorjahr unterstützen wir die Teilnehmer unseres Experten-Round-Table und natürlich auch Sie, liebe Leserinnen und Leser, bei der Meinungsbildung und Entscheidungsfindung mit einer Umfrage, die wir Mitte bis Ende September online durchgeführt haben.
Weil wir in diesem Jahr nicht mehr über Planung, Implementierung und erste Gehversuche sprechen, sondern um „Inproduktivsetzung", haben sich selbstverständlich auch die Fragen verändert. Generell geht es um digitale Prozesse und Leistungen im Facility Management und um das veränderte Verhältnis von Auftraggebern und Auftragnehmern. Die Ergebnisse werden pünktlich zum Experten-Round-Table auf der Expo Real zur Verfügung stehen. Die Veröffentlichung findet dann in unserer November-Ausgabe statt.

© Immobilienmanager Verlag IMV GmbH & Co. KG, Köln 2019. Jede Vervielfältigung und Verbreitung ohne Zustimmung des Verlags ist unzulässig.

Dr. Jochen Keysberg, CEO, Apleona

Hendrik Staiger, Vorsitzender CRENET und Vorstand Beos AG

Stefan Lutz, General Manager Global Business DACH, IBM

Professor Dr. Wolfgang Schäfers, Lehrstuhl für Immobilienmanagement, Universität Regensburg

Susanne Bonfig, Head of Digital Asset Management, Commerz Real

Zsolt Sluitner, Siemens RE

Experten-Round-Table „Go-live" – die Teilnehmer:

Susanne Bonfig
Head of Digital Assetmanagement, Commerz Real

Dr. Jochen Keysberg
CEO, Apleona

Stefan Lutz
General Manager Global Business der DACH-Region, IBM

Professor Dr. Wolfgang Schäfers
Lehrstuhl für Immobilienmanagement,
IREBS/Universität Regensburg

Zsolt Sluitner,
CEO, Siemens Real Estate

Hendrik Staiger
Vorstandsvorsitzender, Crenet, sowie Vorstand Beos AG

➜ Die großen Corporates ergreifen die neuen Möglichkeiten der Digitalisierung mit wehenden Fahnen. Ob das mittlerweile auch für mittelständische Unternehmen gilt, wird Hendrik Staiger dem Experten-Round-Table sagen können. Er ist Vorstandsvorsitzender des CREM-Verbandes Crenet, Vorstand der Beos AG und war bereits im Vorjahr dabei.
Anders als die Konzerne halten sich professionelle Asset Manager und Immobilieninvestoren noch merkwürdig zurück. Einzelne Vorreiter wie die Commerz Real bilden hier die Ausnahme. Susanne Bonfig, Head of Digital Asset Management des Unternehmens, wird beim Experten-Round-Table sicherlich von den Fortschritten „ihres" Digitalwerks in Wiesbaden berichten. Für viele andere Asset Manager gilt allerdings vorerst das Motto „Still ruht der See". Lediglich einige „Trophy Buildings" werden bisweilen über das normale Maß hinaus mit Sensorik und IT ausgestattet. In der Breite des Bestandes spielt dieser Trend hingegen bislang so gut wie keine Rolle. Warum das so ist, wird hoffentlich im Lauf der Debatte klarer. Hemmschuhe könnten unzureichende IT-Ausstattungen und -Kenntnisse sein – und häufiger sicherlich auch die Betriebsräte der Mieter.
Dass dies nicht lange so bleiben wird, darf als wahrscheinlich gelten. Dafür sorgen auch Ausbildungsinstitutionen wie die IREBS an der Universität Regensburg, die ein Intensivstudium „Digital Real Estate Management" anbietet. Professor Dr. Wolfgang Schäfers, der dort Immobilienmanagement lehrt, nimmt erneut an unserem Experten-Round-Table teil und wird sicherlich Spannendes dazu sagen können. Und last not least ist auch Stefan Lutz wieder dabei. Er ist General Manager Global Business der DACH-Region von IBM. Dass ein globaler Technikführer sich so stark für die Immobilienwirtschaft interessiert und im Übrigen gemeinsam mit Apleona Tools entwickelt, belegt das große Potenzial der Branche. Um diesen Schatz zu heben, ist unter anderem ein intensiver Austausch notwendig – so wie ihn unser Experten-Round-Table pflegt. In der Novemberausgabe von immobilienmanager werden wir ausführlich über die Ergebnisse berichten. ■